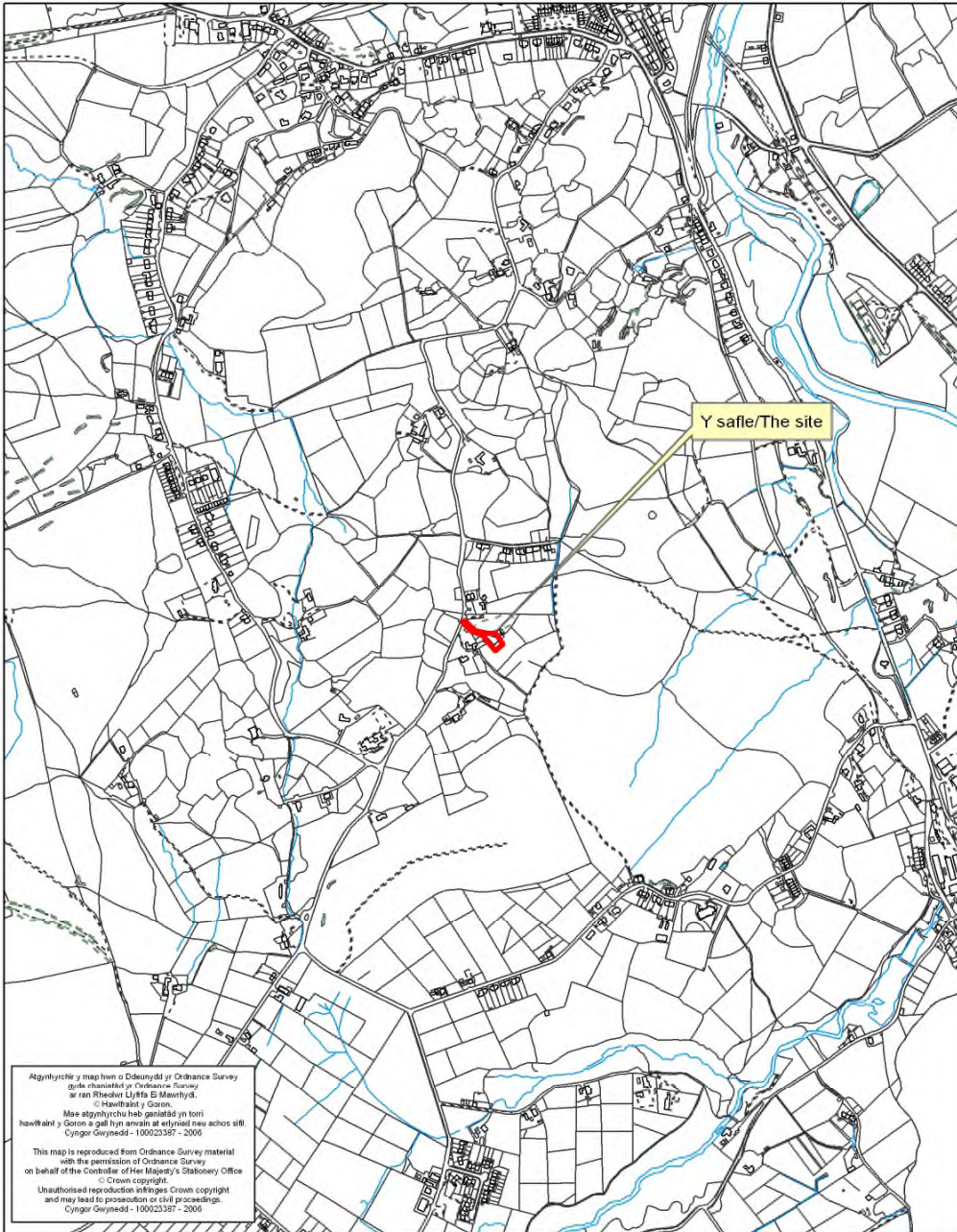


Rhif: 1



Rhif y Cais / Application Number : C14/0062/16/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Agynwylch y map hon o Ddwydd y Ordnance Survey
gofio enwau'r Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyso E Mawrthid.
© Hawlfraidi y Goron.
Mae agynwylch heb ganiadau yn torri
hawlfraidi y Goron a gall hyn arwain at eiddoedd neu achos sifft
Cynllunio Gwynedd - 100023357 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cynllunio Gwynedd - 100023357 - 2008

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/0062/16/LL
Dyddiad Cofrestru: 29/01/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llandygai
Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: TROSI ADEILAD GWAG I DY FFORDDIADWY
Lleoliad: ADEILAD ALLANOL BRYN LLYWELYN, TREGARTH, BANGOR, GWYNEDD, LL574PA

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais llawn ar gyfer trosi ag ymestyn adeiladau amaethyddol unllawr rhannol wag i fod yn un uned byw fforddiadwy 2 lofft.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored rhwng pentrefi Tregarth a Mynydd Llandygai, mae patrwm a dosbarthiad tai presennol o fewn yr ardal yn wasgaredig ag yn amrywio o ran edrychiadau a maint.
- 1.3 Mae mynedfa bresennol gyda thrac preifat yn arwain at y safle oddi ar y ffordd gyhoeddus agosaf gyda thiroedd agored i'r gogledd, de a'r dwyrain o'r safle. Mae tai preswyl i gyfeiriad y de-orllewin gyda rhan agosaf un eiddo oddeutu 20medr o ran agosaf yr adeiladau sydd yn destun y cais hwn.
- 1.4 Mae'r bwriad yma yn golygu cyfuno adeiladau amaethyddol presennol sydd ar ffurf 'L' a chodi estyniad ar ran o flaen yr adeiladau. Yn fewnol, mi fyddai hyn yn darparu ystafell fyw/bwyta, cegin, ystafell iwtiliti, dwy ystafell wely ag ystafell ymolchi. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu ffenestr a ddangoswyd i'w cynnwys ar gefn yr adeilad.
- 1.5 Mae'r adeiladau presennol wedi eu gosod ar ran o safle ehangach sydd yn cynnwys iard a stablau ar wahân. Mae'r adeiladau eu hunain o garreg naturiol ag yn cynnwys toeau dros dro o ddalenni rhychiog dur. Mi fyddai'r bwriad yn amnewid y gorffeniadau to presennol ac yn ail godi toeau fel byddai wedi bod yn wreiddiol sef to crib o lechen naturiol. Mae'r adeiladau hyn wedi cael eu hasesu gan Ymgynghorwr Peirianyddol sydd yn cadarnhau mewn adroddiad strwythurol ffurfiol fod yr adeiladau yn addas i'w trosi heb orfod cynnal gwaith ail-adeiladu sylweddol.
- 1.6 Cyflwynir y cais hwn i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD
- Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a’r amgylchedd lleol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau’r ardal leol.

POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy’n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I’W HAIL-DDEFNYDDIO - Cymeradwyr cynigion i addasu adeiladau i’w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy’n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH12 - TROSI ADEILADAU O FEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD AGORED AR GYFER DEFNYDD PRESWYL - Caniatáu trosi adeilad i ddefnydd preswyl o fewn pentrefi gwledig a chefn gwlad os nad ellir sicrhau defnydd economaidd addas a gallu cwrdd â meini prawf sy’n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd, ardrawiad ar gymeriad yr ardal a meddiannaeth y tŷ.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i’r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a’r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Yn ychwanegol i bolisïau CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol. Yn yr achos yma, ystyrir fod y canlynol yn berthnasol:

- Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig
- Tai fforddiadwy
- Cymeriad y dirwedd

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai fforddiadwy

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C02A/0461/16/LL – codi estyniad i adeilad amaethyddol – caniatawyd 07.11.02

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogol
Uned Drafndiaeth:	Dim gwrthwynebiad, defnyddir mynedfa bresennol ac mae gofod parcio a throi digonol oddi mewn i'r safle
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad, cydnabyddir fod yr arolwg ystlumod yn safonol ac na ganfuwyd olion o rywogaethau wedi eu gwarchod ond y bydd rhaid ail-gysylltu os darganfyddir olion yn ystod y gwaith
Dŵr Cymru:	Dim sylw gan fod bwriad i ddefnyddio cyfleusterau trin preifat
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim sylw
Uned Strategol Tai:	Cefnogi'r cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu gwreiddiol wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Ffenestr ar y cefn yn effeithio ar breifatrwydd eiddo cyfagos

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Sŵn gan anifeiliaid
- Enw camarweiniol ar y cynlluniau/gwybodaeth

Roedd y llythyrau uchod yn ogystal yn cynnwys cefnogaeth i'r cais ar sail:

- Cefnogi hawl pobl leol i gael tai

Derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dilyn y sylwadau uchod, ac fe ail ymgynghorwyd ar sail y newidiadau hyn, mae'r cyfnod yma hefyd wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan:

- Mae'r cynllun diwygiedig wedi dileu'r prif bryder ond gofynnir os y caniateir y cynllun, fod amodau yn cael eu cynnwys i warchod preifatrwydd trigolion eiddo cyfagos

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Mae'n rhaid ystyried nifer o ffactorau mewn perthynas â'r cais hwn ond yn bennaf, y prif ystyriaethau yw'r bwriad i drosi adeilad fel yma ar gyfer defnydd preswyl, lleoliad y datblygiad a'r mater o fforddiadwyedd. Rhaid ystyried rhinweddau'r bwriad yn erbyn gofynion cadarn polisiau perthnasol yn ymwneud a datblygiadau o fewn ardal wledig yn ogystal â gofynion polisiau cyffredinol. Polisiau C4 a CH12 ydi'r prif bolisiau.

5.1.2 Mae'r safle o fewn ardal sydd yn gefn gwlad agored a thu allan i unrhyw ffin datblygu gydnabyddedig. Ni fyddai cais i godi annedd newydd ar safle o'r fath yn dderbyniol ac felly cynigion i drosi adeiladau presennol yw'r unig opsiwn y gellir ei ystyried. Mae datblygiadau yng nghefn gwlad fel hyn gael eu rheoli'n llym ac mae gofyn i ddatblygiadau fodloni gofynion yr holl bolisiau a chanllawiau perthnasol.

5.1.3 Cefnogir y math yma o ddatblygiad mewn egwyddor cyn belled a bod gofynion clir a phendant y polisiau sydd yn ymwneud a throsi adeiladau a chanllawiau yn ymwneud ag unedau fforddiadwy, yn cael eu dilyn a bod datblygiadau arfaethedig yn cydymffurfio'n llwyr gyda meini prawf y gofynion hyn.

5.1.4 Fe gredir fod dau fater, ill dau yn faterion gwbl hanfodol mewn perthynas â chais fel yma, sydd heb ei fodloni'n gyfan gwbl, sef gofynion polisiau yn ymwneud a datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

unedau fforddiadwy yng nghefn gwlad sef maint yr adeilad i'w drosi a'r ymgais i'w farchnata ar gyfer defnydd economaidd arall.

Trosi adeilad ar gyfer defnydd preswyl

- 5.1.5 Cydnabyddir fod yr ymgeisydd wedi ei gydnabod fel ei fod angen tŷ fforddiadwy o ganlyniad i asesiad ffurfiol gan Tai Teg ac felly nid oes amheuaeth am yr angen yn yr achos yma. Er gwaethaf hyn, mae polisi CH12 ond yn caniatáu defnydd preswyl os na ellir sicrhau defnydd economaidd i'r adeilad yn gyntaf.
- 5.1.6 Derbynnir fod asesiadau ffurfiol wedi eu cyflwyno ar ffurf Datganiad Cynllunio ag adroddiad Priso/Marchnata gan gwmni gwerthu tai lleol. Er hynny, ni chredir fod yr adroddiadau yma yn drylwyr a phenodol i'r safle. Ni chredir fod gwir ymgais wedi ei wneud i farchnata'r adeiladau yn drylwyr ac am gyfnod digonol ac felly ni dderbynnir yn gwbl ddiamheuaeth fod meini prawf polisi CH12 wedi cael eu bodloni.

Maint yr adeilad

- 5.1.7 Mae gofynion polisi C4 yn datgan fod rhaid i adeilad sydd i'w trosi yng nghefn gwlad fod yn addas o ran y gallu i'w drosi heb orfod newid llawer ar ei ffurf, hynny yw, mae'n rhaid iddo fod o faint derbyniol fel y mae heb orfod ychwanegu yn ormodol ato i'w wneud yn drigiadwy.
- 5.1.8 Fe welir yn yr achos yma fod estyniad newydd i'w godi i flaen yr adeiladau presennol fyddai'n darparu ystafell ymolchi ag ystafell gwely. Mae'r estyniad newydd yma yn mesur oddeutu 21 medr² sydd yn gwneud cyfanswm arwynebedd llawr yr adeilad cyfan o'i gwblhau yn ychydig dros 102 medr².
- 5.1.9 Yn ychwanegol i bolisi C4 mae paragraff 5.16 o'r CCA: Tai Fforddiadwy yn nodi, "rhaid i faint anheddau beidio â bod yn ormodol mewn perthynas â maint yr eiddo y mae galw amdano i gwrdd â'r angen a dargedir". Yn dilyn o hyn, mae'r CCA yn datgan mai uchafswm o 80 medr² fyddai'n faint derbyniol ar gyfer tŷ unllawr 2 lofft. Oherwydd yr estyniad a chyfanswm arwynebedd llawr y tŷ arfaethedig yma, credir nad yw'r bwriad yn addas ar gyfer darparu tŷ fforddiadwy ac felly yn groes i anghenion polisi C12, C4 a'r CCA Tai Fforddiadwy.
- 5.1.10 Ni chredir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol gan nad yw yn bodloni yn llwyr, gofynion polisiau C1, C4, CH12 ynghyd a chanllawiau CCA: Tai Fforddiadwy, CCA: Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig a chngor cenedlaethol perthnasol o fewn Polisi Cynllunio Cymru a NCT 2.

5.2 Mwynderau gweledol

- 5.2.1 Mae'r adeiladau yma wedi eu lleoli oddeutu 120 medr i ffwrdd o'r ffordd gyhoeddus agosaf. Mae trac preifat presennol yn codi o'r ffordd yma tuag at y safle. Oddi amgylch y safle fe welir coed a pherthi yn wasgaredig o fewn caeau a gerddi cyfagos tra bod gwrychoedd uchel yn ymylu gyda rhannau helaeth o'r ffordd gyhoeddus. Mae'r tir oddi amgylch ar lethr yn bennaf yn enwedig wrth ddynesu at gyfeiriad Mynydd Llandygai o gyfeiriad Tregarth.
- 5.2.2 Oherwydd hyn, mae'n debygol mai dim ond yn rhannol weladwy fyddai'r datblygiad a hynny oherwydd yr elfen fyddai'n gweld y to lled wastad presennol yn cael ei amnewid gyda tho pig traddodiadol yn bennaf. Mae'r estyniad arfaethedig i flaen yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

adeilad yn dilyn ffurf debyg bresennol, mae i'w orffen gyda charreg naturiol sydd yn gweddu gydag edrychiadau presennol.

5.2.3 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal i raddau annerbyniol ar sail ffurf ag edrychiadau ac felly ni chredir fod y cais yn methu bodoli gofynion polisiau B22, B23, B24 a B25.

5.2.4 Mae'r safle wedi ei leoli yn gymharol agos i ardal a ddynodir fel Ardal Gwarchod y Dirwedd. Ni chredir y byddai'r hyn a fwriedir yn amharu ar nodweddion a ffurf y dirwedd leol (sydd yn wasgaredig o ran ei ffurf adeiledig) a'r edrychiadau i mewn ag allan o'r ardal yma ar sail cyflwr presennol yr adeiladau, dyluniad a gorffeniadau bwriedig. Mae felly yn bodloni gofynion polisi B10.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Mae tai preswyl presennol yn gymharol agos i gefnau'r adeiladau. Mae rhywfaint o dir agored rhwng y tai yma a safle'r cais, er hynny, mi fyddai'r bwriad o'i ganiatáu yn effeithio ar breswylwyr y tai hyn o gymharu â'r hyn sydd yno ar hyn o bryd a'r hyn a fwriedir.

5.3.2 Derbyniwyd sylwadau gan drigolion yr eiddo agosaf yn wreiddiol yn pryderu am ffenestr i'w cynnwys ar wal gefn yr adeilad. Diwygiwyd yr elfen yma trwy dynnu'r ffenestr o'r bwriad yn gyfan gwbl. Derbyniwyd sylwadau pellach yn cydnabod fod hyn wedi bodloni eu pryder mwyaf, er hynny mae cais ganddynt i gynnwys amodau fyddai'n sicrhau eu preifatrwydd ag yn diogelu eu mwynderau preswyl.

5.3.3 Mae'r diwygiad a wnaed i'r cynllun yn bodloni pryderon mwyaf trigolion agosaf i'r safle hwn. Maent yn dymuno cynnwys amodau er mwyn diogelu eu mwynderau i'r hir dymor ac mae'n debygol y byddai'n bosib cynnwys elfen o hyn pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu. Ar sail hyn ni chredir fod y cais yn methu bodloni gofynion B23.

5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

5.4.1 Mae mynedfa bresennol i mewn i'r safle hwn gyda thrac preifat yn arwain tuag at y safle ei hun. Mae'r fynedfa wedi ei gosod yn ôl o'r ffordd gyhoeddus sydd yn golygu y gellir troi i mewn heb aros ar y ffordd ei hun. Mae'r safle yn cynnwys lle digonol o flaen yr adeiladau er mwyn parcio a throi.

5.4.2 Fel sydd wedi ei gadarnhau gan yr uned drafnidiaeth, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt materion trafndiaeth a mynediad, credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau CH30, CH30 a CH36.

5.5 Materion Bioamrywiaeth

5.5.1 Cyflwynwyd arolwg ystlumod gyda'r cais hwn, ni chanfuwyd olion o rywogaethau wedi eu gwarchod o fewn yr adeiladau hyn. O ganlyniad ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt materion Bioamrywiaeth gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor na Chyfoeth Naturiol Cymru, credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi B20.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ni chredir fod y cais yma i drosi adeiladau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

amaethyddol i ddefnydd fel tŷ fforddiadwy yn gwbl dderbyniol yn yr achos yma ac nad yw'n cydymffurfio'n llwyr gyda gofynion y polisiau fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ni chredir fod y cais yma yn gwbl dderbyniol oherwydd yr angen i ymestyn yr adeiladau i'w gwneud yn drigiadwy fyddai'n golygu y byddai cyfanswm maint yr uned fforddiadwy yn fwy na'r hyn a nodir o fewn canllawiau perthnasol ar gyfer tŷ fforddiadwy 2 lofft. Yn ogystal, ni chredir fod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i ddatgan yn ddi-amheuol, fod yr adeiladau wedi cael eu marchnata yn gyntaf ar gyfer defnydd economaidd addas. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau C1, C4 a CH12 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â gofynion penodol o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Canllaw Cynllunio Atodol: Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 (Argraffiad 7, 2014) a Nodyn Cynllunio Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.
-



Rhif y Cais / Application Number : C14/0062/16/LL

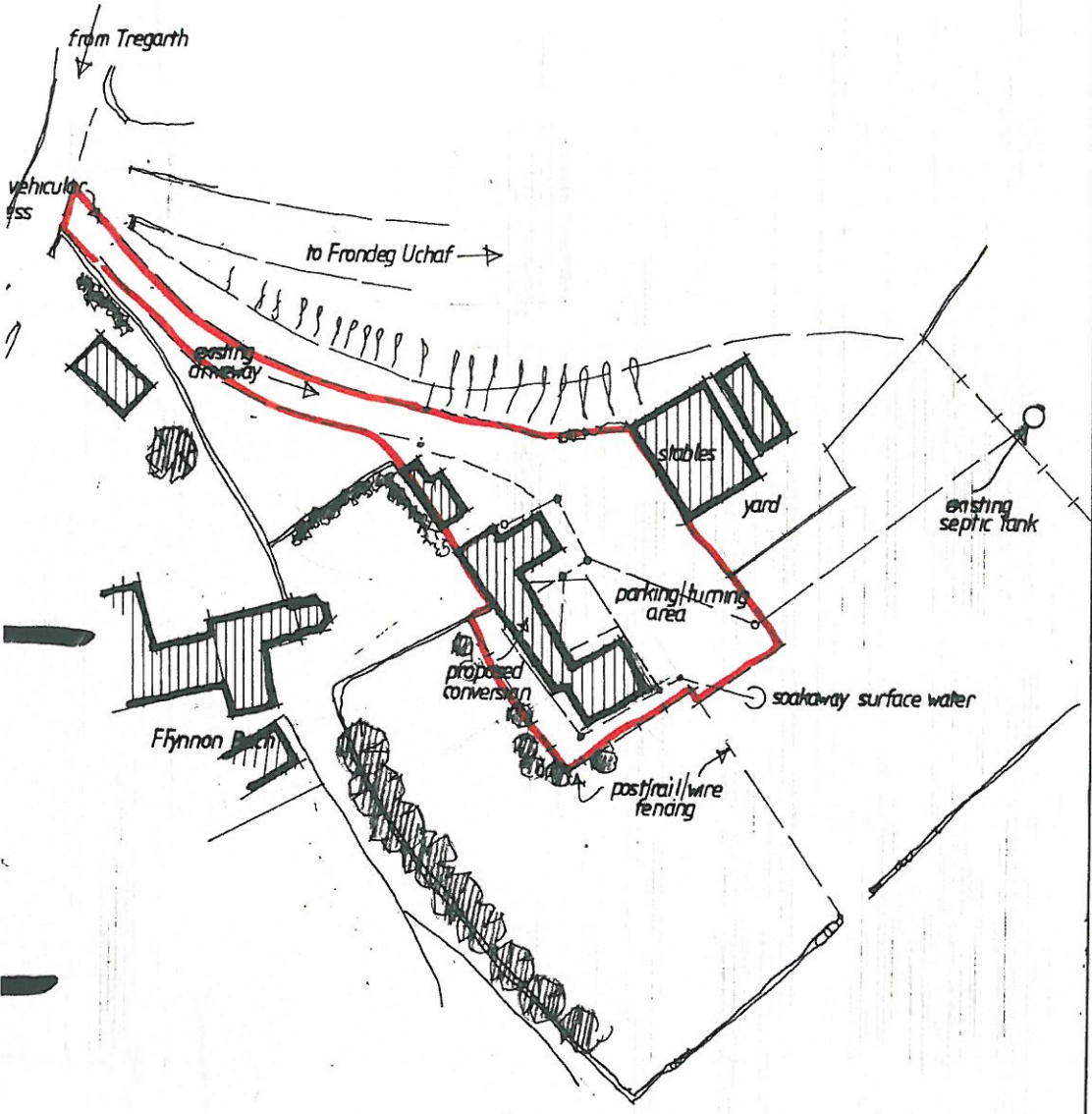


Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

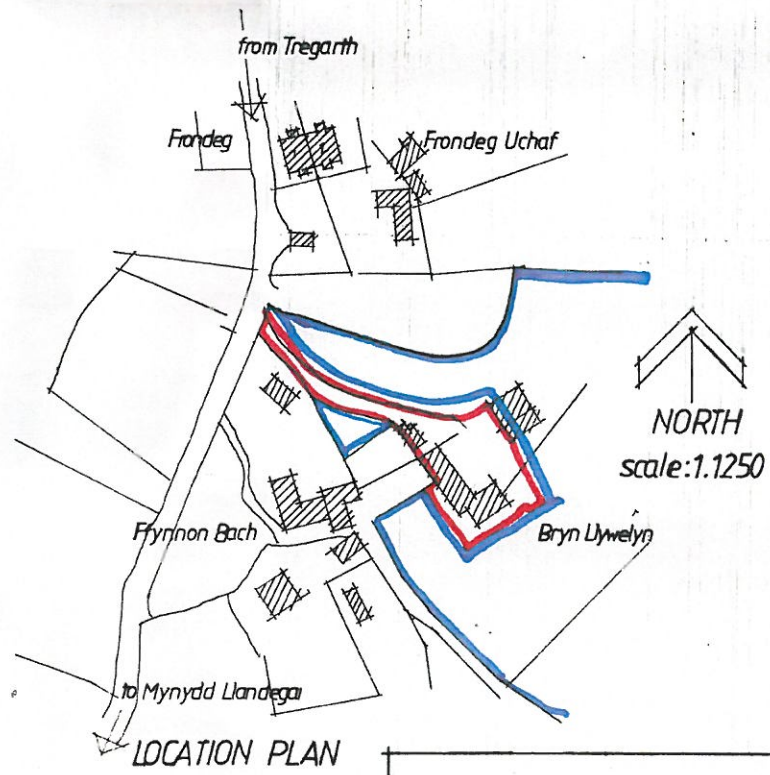


Algyhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae algyhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

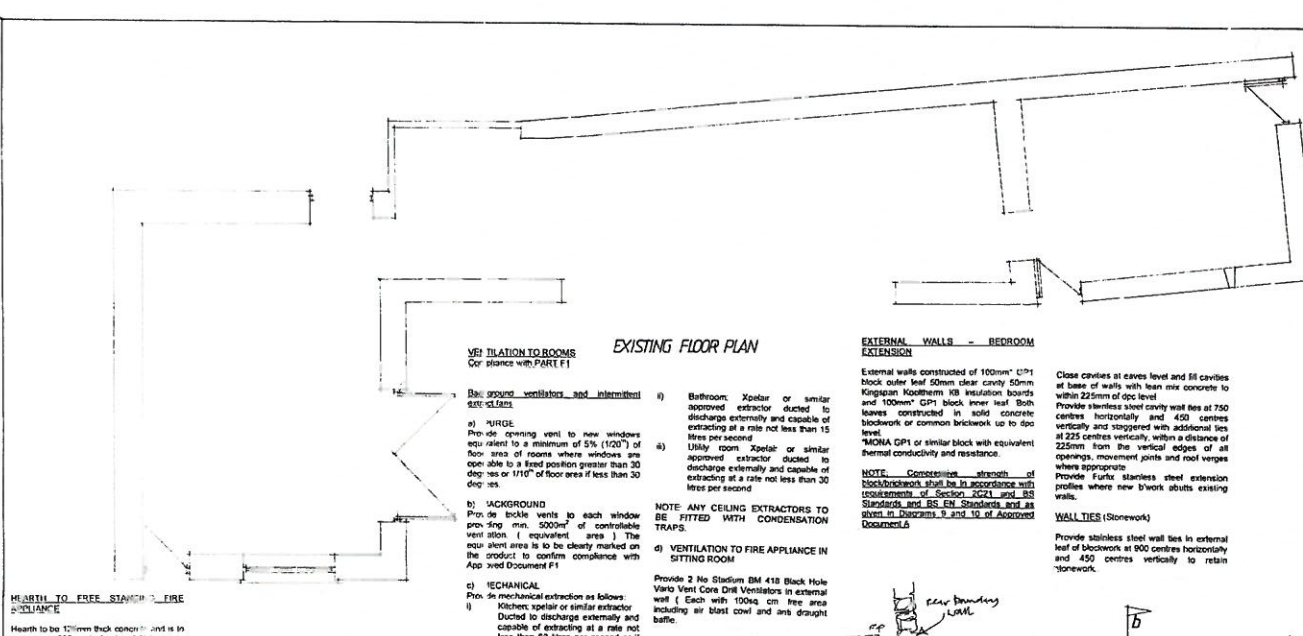
This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006



SITE PLAN 1:500



LOCATION PLAN



EXISTING FLOOR PLAN

VENTILATION TO ROOMS
See plans with PART F1

Basic ground ventilator and internal air vents

a) **TURGE**
Provide opening vent to new windows equivalent to a minimum of 5% (100%) of floor area of rooms where windows are open able to a fixed position greater than 30 degrees or 1/10th of floor area if less than 30 degrees.

b) **BACKGROUND**
Provide trickle vents to each window providing min. 5000cm² of controllable ventilation (equivalent area) The equivalent area is to be clearly marked on the contract to confirm compliance with Approved Document F1

c) **MECHANICAL**
Provide mechanical extraction as follows:
1) Kitchen: speltair or similar extractor capable of extracting at a rate not less than 60 litres per second or if incorporated in a cooker hood capable of extracting at a rate not less than 30 litres per second.

2) **Bathroom**: Speltair or similar approved extractor ducted to discharge externally and capable of extracting at a rate not less than 15 litres per second.

3) **Utility room**: Speltair or similar approved extractor ducted to discharge externally and capable of extracting at a rate not less than 30 litres per second.

NOTE: ANY CEILING EXTRACTORS TO BE FITTED WITH CONDENSATION TRAPS.

d) **VENTILATION TO FIRE APPLIANCE IN SITTING ROOM**

Provide 2 No. Stadium BM 418 Black Hole Vario Vent Core Duct Ventilators in external wall (Each with 100mm on fire area including air blast cow and anti draught baffle).

EXTERNAL WALLS - BEDROOM EXTENSION

External walls constructed of 100mm CP11 block outer leaf 50mm clear cavity 50mm Kingspan Kooltherm K8 insulation boards and 100mm GFI block inner leaf. Both leaves constructed in solid concrete blockwork or common brickwork up to 200 level.

NOTE: MORTAR GFI or similar block with equivalent thermal conductivity and resistance.

NOTE: Compressive strength of blockwork shall be in accordance with requirements of Section 3.2.1.1 and BS Standards and BS EN Standards and as given in Diagrams 9 and 10 of Approved Document 4.

Close cavities at eaves level and fill cavities at base of walls with lean mix concrete to within 225mm of top level.
Provide stainless steel cavity wall ties at 750 centres horizontally and 450 centres vertically and stopped with additional ties at 225 centres vertically, within a distance of 225mm from the vertical edges of all openings, movement joints and roof verges where appropriate.
Provide further stainless steel stubless profiles where new D/Work extends existing walls.

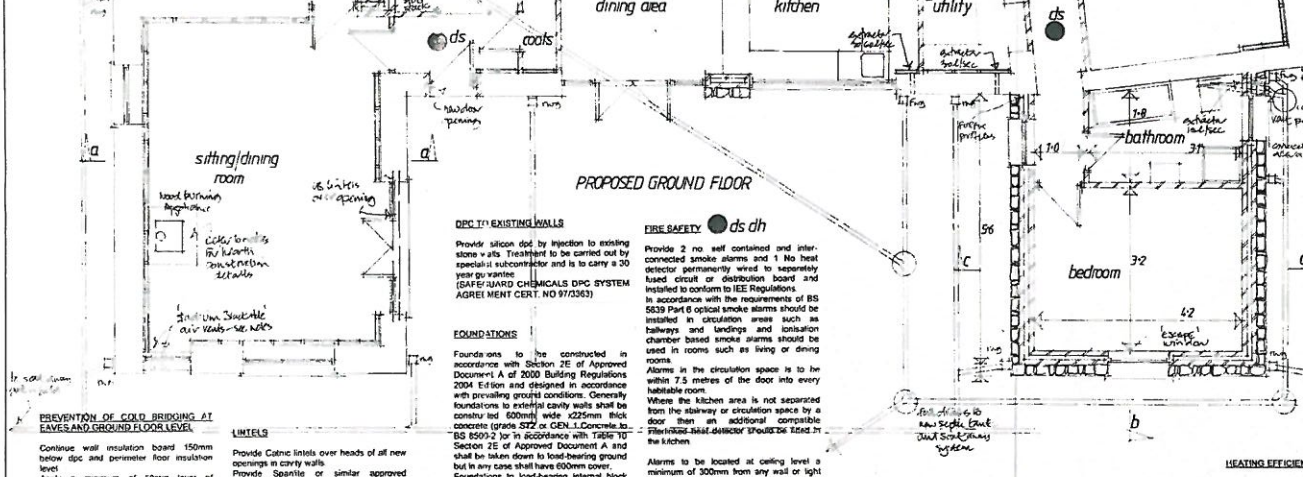
WALL TIES (Stonework)
Provide stainless steel wall ties in external leaf of blockwork at 900 centres horizontally and 450 centres vertically to retain stonework.

HEARTH TO FREE STANDING FIRE APPLIANCE

Hearth to be 120mm thick concrete and is to project min 300mm to front and 100mm to sides of appliance in accordance with requirements of Approved Document J1.

FLUE TO FIRE APPLIANCE

Flue to be 125mm external diameter twin wall stainless steel flue terminating 600mm above ridge level.
50mm clearance to be provided between outer casing of flue and any combustible material.
A storm collar and adjustable flashing is to be provided where flue exits the roof.



PROPOSED GROUND FLOOR

DECAYING EXISTING WALLS

Provide silicon oil by injection to existing stone walls. Treatment to be carried out by specialist subcontractor and is to carry a 30 year guarantee.

SAFETY GUARD CHEMICALS DPC SYSTEM AGREEMENT CERT. NO 97/2363

FOUNDATIONS

Foundations to be constructed in accordance with Section 7E of Approved Document A of 2000 Building Regulations 2004 Edition and designed in accordance with prevailing ground conditions. Generally foundations to external cavity walls shall be continuous 600mm wide x 225mm thick concrete (grade S7.5) concrete to BS 5509-2 for in accordance with Table 10 Section 2E of Approved Document A and shall be taken down to load-bearing ground but in any case shall have 600mm cover.

Foundations to load-bearing internal block partitions shall be 450x225mm brick. New foundations to external walls of area to be stepped up 150mm above base of existing wall foundations where they abut.

Foundations to stone faced external walls shall be 900mm x 225mm.

All steps in foundations where necessary to be in accordance with Diagram 22 Section 2E of Approved Document A.

Concrete slab beneath non-load bearing lightweight block partitions is to be tridced out to 225mm or suitably reinforced.

FIRE SAFETY

Provide 2 no self contained and inter-connected smoke alarms and 1 No heat detector permanently wired to separately fused circuit or distribution board and installed to conform to IEE Regulations.

In accordance with the requirements of BS 5839 Part 6 optical smoke alarms should be installed in circulation areas such as hallways and landings and ionisation chamber based smoke alarms should be used in rooms such as living or dining rooms.

Alarms in the circulation space is to be within 7.5 metres of the door into every habitable room.

Where the kitchen area is not separated from the stairway or circulation space by a door than an additional compatible flame-retardant self-closing fire door is to be fitted in the kitchen.

ESCAPE WINDOWS

Escape windows as indicated on plan to have clear opening min. 500mm wide x 800mm high with sill height between 600 and 1100mm above floor level and shall be lockable without the use of a key.

ELECTRICAL INSTALLATION

All electrical work required to meet the requirements of Part P (Electrical Safety) must be designed, installed, inspected and tested by a person competent to do so.

Prior to completion the Council should be satisfied that Part P has been complied with. This may require an appropriate installation certificate to be issued for the work by a person competent to do so.

HEATING EFFICIENCY

Boiler to have SEDBUK (Seasonal efficiency of a domestic boiler in UK) of not less than as follows:
Of fired Combustion 90.1%
SEDBUK Band A

System is to be installed in accordance with BS5449:1999 and BS5884:1998 and shall include for timing and anti-cycling controls.

COMMISSIONING CERTIFICATE

A suitable commissioning certificate or written declaration of successful commissioning including any oil storage tank, if applicable shall be made available to the Client and Building Control Dept in respect of the above and associated Flue installation.

HOT AND COLD WATER SUPPLIES

A hot and cold water supply is to be provided to sink units, bath and wash hand basins in the bathroom and toilet.

HEATING SYSTEM

Central/Domestic Hot Water System to be Condensing Combi floor mounted boiler with horizontal discharge balanced flue - of fired system.

HEATING CONTROLS/INSULATION

Heating system to be controlled by room thermostat and thermostatic valves to be provided throughout. All hot water pipes to be insulated to comply with BS5422:1977.

PREVENTION OF AIR INFILTRATION

1) Draught-stopping to be provided to all windows, doors and lift-hatches.
2) All service pipe ducts at floor and ceiling levels to be sealed.

THERMAL ELEMENTS

U-Values
Levels of insulation are based on elemental approval in accordance with Approved Document L1A / L1B 2010 Edition and provide for maximum values required in accordance with Approved Document L. Windows and external doors to be fitted with double glazed units.

The following U values are to be achieved:
WALLS: U value 0.28 W/m2K
ROOF: U value 0.18 W/m2K (ceiling level)
ROOF: U value 0.18 W/m2K (rafter level)
FLOOR: U value 0.22 W/m2K
WINDOWS: U value 1.2 W/m2K

ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

An Energy Performance Certificate shall be made available to the Local Authority Building Control Dept on completion of work.

All windows and external doors to be fitted with double glazed units complying with current U value requirements. Manufacturer's certified U values showing compliance to be provided on completion of installation.

TIMBER

All timber used in permanent construction work is to be in accordance with TRADA Technology Ltd Span Tables for dwellings with strength classes C 16 and C 24 and is as indicated on plan and sections.

INTERNAL LINING TO EXISTING WALLS

External walls to be lined internally with 100 x 50mm treated softwood battens on 50 x 25mm treated softwood studs on 12.5mm plasterboards and skim on Visqueen 1200 gauge vapour control layer.

ITCHED ROOF (TRUSSES)

Roof constructed of natural Welsh slates on 50 x 25mm treated softwood battens on TYVEK microporous underlay on first type ganged steel trusses manufactured in accordance with BS 5268 Part 3 with members to TR20 grade timber with site fixing at 400mm centres.

BRACING TO TRUSSES

Bracing to trusses to be in accordance with BS 5268 Part 3 1998 nnee A. All bracing to be at least 2: min x 100mm and fixed to every truss at a minimum of No 3.35mm x 85mm galvanised round wire nails. All top joints to 1:10 by side and over at least two trusses.
Refer to manufacturer: Truss and Bracing Layout Plan and Note.

INSULATION

Provide 300mm Rockwool Roof Batts insulation to new horizontal roof void (150mm between joists and 150mm at 1/4 angles).
Provide and fix 100mm Kingspan Kooltherm K8 insulation board between rafters to sloping ceiling eaves as shown with min 25mm air space above to provide a space to draze breathable sarking membrane (U value 0.16 W/m2K). Provide 42.5mm Kingspan Kooltherm K18 insulated plasterboards with 2mm skim coat to underside of rafters.

LATERAL SUPPORT

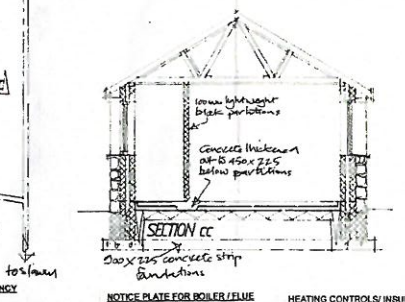
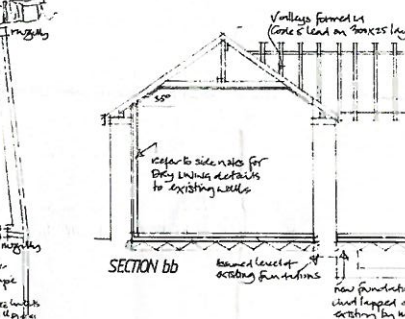
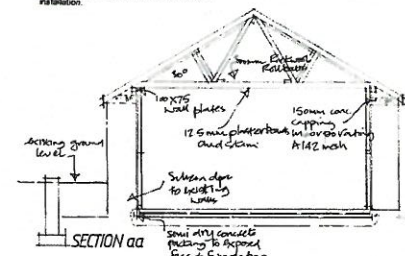
Provide 150x25mm galvan MS struts at max 2m centres at eaves and gable ends to give lateral support to walls. All in accordance with diagrams 10 & 17 Approved Document 2002 Building Regulations (2004 Edition).

CEILINGING

New ceilings to be 12.5mm plasterboards with skim finish.

PREVENTION OF THERMAL BRIDGING AROUND OPENINGS

- 1) **Lintels**: Lintels to have internal insulation. With internal boxes covered with min. 15 mm of lightweight plaster.
- 2) **Jambes**: Close cavities at reveals with lined type approved insulated cavity closers in accordance with Diagram 13 Section 5 Approved Document C.
- 3) **Cavity wall insulation**: Cavity to be brought up tightly to underside of window sills.



CYLLIUN DWYGIEDIG REVISED PLAN

1:10
Date: 25/01/2014
Signature: [Handwritten]

REVISIONS
No radon gas protection measures required.

Job:
PROPOSED CONVERSION OF OUTBUILDING INTO A DWELLING AT BRYN LYWELYN TREGARH

PLANS AND SECTIONS
Scale: 1:50 Drawing No: 768, 1A

Eric Hughes
Building Design Services
Gwasanaethu Cynllunio Adeiladu
Tel/Fax: (01243) 670660





FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION

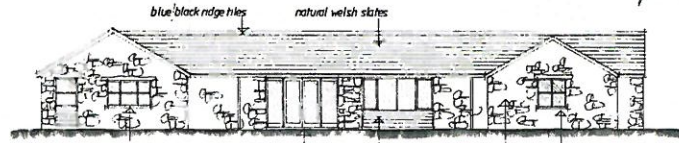


SIDE ELEVATION

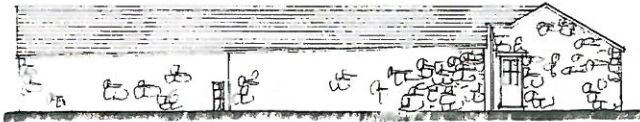


SIDE ELEVATION

EXISTING ELEVATIONS



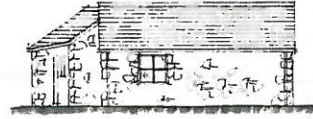
FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION



SIDE ELEVATION

PROPOSED ELEVATIONS

EXTERNAL LIGHTING

Provide external lighting with a capacity not exceeding 150 watts per light.
All external lighting shall extinguish automatically when there is sufficient light and where not required at night or have sockets that can only be used with lamps having efficacy greater than 40 lumens per circuit watt.

FIXED INTERNAL LIGHTING EFFICIENCY

Provide fixed energy efficient light fittings, one per 20m² of floor area of dwelling or one per floor fixed light fittings (energy efficient lighting outlets that can only take lamps having a luminous efficacy greater than 40 lumens per circuit watt eg fluorescent tubes or compact fluorescent lamps).

INTERNAL LIGHTING - DOWNLIGHTERS

All downlighters to comply with requirements of BS 5250 in respect of air leakage (leakage per m² of ceiling area not to exceed 0.00m³/h at 2Pa).
All downlighters to meet requirements of BS 478 Parts 1 and 2 in respect of 30dB(A) minutes fire rating and ROBUST DETAILS List Appendix F - acoustic performance of Timber Separating Floors incorporating downlighters.

OPERATING AND MAINTENANCE INSTRUCTIONS

A set of operating and maintenance instructions shall be made available in respect of the Heating System(s) and should include:
1) The making of adjustments to the lining and temperature control settings.
2) What routine maintenance is needed to enable operating efficiency to be maintained at a reasonable level through the service life of the system(s).

DRAINAGE

Drains to be Omega or similar approved UPVC system complying with BS47, 4969, 4962 and 5481.
Drain pipes to be 100mm dia. Laid on 150mm pea gravel bedding (pea gravel bed and surround beneath floors). Gradients to be 1 in 40 or thereabouts.
Drains passing through walls to be protected with prestressed concrete lineth over pipes. 50mm gap to be provided around pipe which is to be packed with polystyrene board.
Drains located within 1 metre of building with inverts below foundation level are to be backfilled with lean mix concrete to level of underside of adjacent foundation.
Any drains passing between driveways or parking areas to be enclosed in 150mm concrete. Concrete is to be topped short at each point to allow for movement.
Provide FLEXCELL fibreboard at each joint between concrete surround.
Surface water drains are to connect to soakaway pits located a minimum of 5 metres from the building.
The precise location and size of soakaways to surface water drains are to be determined by means of porosity tests.
Inspection chambers are to be constructed in 225mm Class B Eng. Brickwork on 150mm concrete base or OSMA or similar UPVC preformed chambers.
Covers to be light duty galv. Steel in pedestrian areas and medium duty in parking/driveway areas.
Inspection chambers to have double seal covers secured in frame with non-corrosive bolts.
NOTE: All lightweight covers to be bolted down.
All gulleys on both roof and surface water drainage systems to be OSMA or similar bottle type fitted with removable baffle for clearing purposes.
Surface water system to have routing points on solum at all changes in direction.

SOLVENT PIPE

Solvent pipe is to be 100mm dia Upvc terminating in balloon draining min. 900mm above window opening.

WASTES/TRAPS

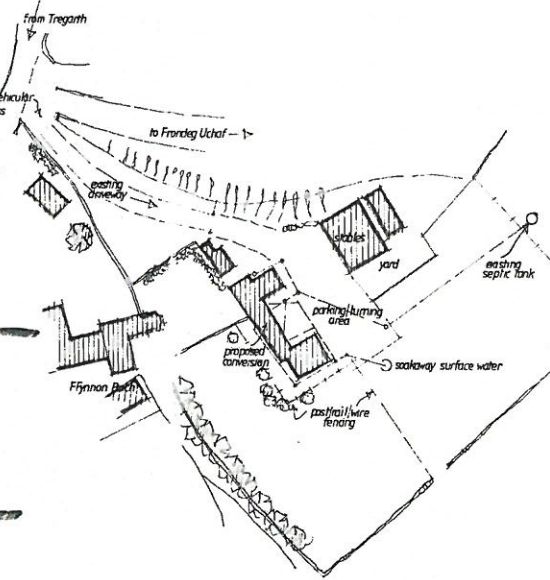
Wastes to bath, shower and sink unit to be 40mm dia. Upvc and 32mm dia. To wash basin.
Each to be fitted with 15mm dia. Deep seal trap.
A screwed access plug is to be provided at the head of each waste run for cleaning purposes.

RAINWATER DISPOSAL

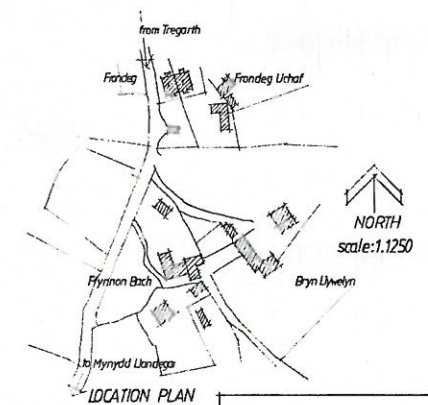
Gutters to be 112mm half round upvc with 68mm dia. Downspouts.

LOCATION OF OIL STORAGE TANK

Where possible the oil storage tank shall be located at least 1800mm from any building within the curtilage and at least 760mm from any boundary.
1. Less than 1800mm from any part of a building:-
Walls of building to have at least 30 minutes fire resistance including eaves and extending 200mm beyond each side of tank. (to be clad with non combustible material).
OR Provide a rigid masonry wall between the tank and any part of the building within 1800mm of the tank and construct the eaves as above. The wall should extend 300mm above and beyond each affected part of the tank.
2. Less than 600mm from a boundary:
Provide a 30 minutes fire resistant rigid masonry fire wall between the tank and the boundary wall and extending at least 300mm higher and wider than the sides and top of tank.
AS THERE IS A POSSIBILITY OF POLLUTION OF DRAINS OR WATERCOURSE IN THE EVENT OF LEAKAGE FROM THE TANK, THEN A PROPRIETARY RINNED TANK SHALL BE USED IN THIS INSTANCE.



SITE PLAN 1:500



STORAGE OF SOLID WASTE

A suitably located enclosure shall be provided within 30 metres of the dwelling located away from windows and ventilators preferably in a shaded area and generally in accordance with the requirements of Approved Document H.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Deddyrwyd/Placenbar 25.02.14
Lloches/sgarwro 200

Job:
PROPOSED CONVERSION OF OUTBUILDING INTO A DWELLING AT BRYN LLYWELYN TREGARTH
ELEVATIONS
SITE and LOCATION PLANS
Scale: 1:100 Drawing No: 768.2A
25.02.2014
Eric Hughes
Building Design Services
Gwasanaethau Cynllunio Adolodau
Tel/Fax: (01248) 670840